



INGENIERIA  
TECNICA  
CANARIA

AVDA. DE CANARIAS, 20 - 2º C/D  
EDIFICIO HUKANA  
35002 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



CONSEJERIA DE  
POLITICA TERRITORIAL

5195  
**PROYECTO**

Exp. nº 02-84857

Fecha: 26-03-97

Nº Registro 3.446

MODIFICADO PUNTUAL DE  
PROYECTO DE

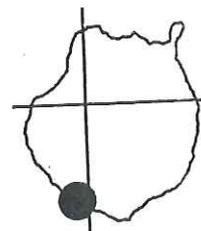
**PLAN PARCIAL LOMA DE PINO SECO**

PETICIONARIO

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGAN**

SITUACION

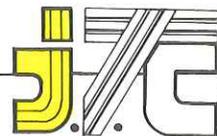
**ARGUINEGUIN  
T.M. DE MOGAN**



**OCTUBRE 1994**



# MEMORIA



INGENIERIA  
TECNICA  
CANARIA, S.A.





M E M O R I A

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV 1994  
13 FEB. 1997  
Mogán

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SEI. 1996  
13 FEB. 1997  
Mogán

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



## MODIFICADO PUNTUAL AL PLAN PARCIAL

### "LOMA DE PINO SECO"

#### 1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial "LOMA DE PINO SECO" fué aprobado definitivamente por la CUMAC en su sección de fecha 23.02.89 y publicado en el BOCA de fecha 03.05.89, habiéndose posteriormente aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización en sesión plenaria de fecha 30.06.89.

Con fecha 7/mayo/87, la Corporación acuerda en sesión plenaria, la determinación de solares a distribuir entre el Ayuntamiento y los Hnos. del Castillo y del Castillo, en desarrollo del Convenio suscrito y aprobado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 1985, que eran:

- \* Parcela F.
- \* Parcela P.M.
- \* Parcelas B1 a B5.
- \* Parcelas V1, V2 y V3.
- \* 50% sobre parcela comercial.
- \* Parcelas de equipamiento.

Existiendo conversaciones con GESTUR, S.A., para la firma de un convenio y la creación de suelo para viviendas de autoconstrucción, así como, la residencial en bloque, para posibles viviendas de V.P.O., se ha visto la necesidad de redactar la presente Modificación Puntual al Plan Parcial aprobado.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Mogán en sesión plenaria de fecha 21.04.94, ha acordado cambiar el sistema de actuación del Plan Parcial de Cooperación a Expropiación.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

*[Handwritten signature]*



## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACION

A) El objetivo principal de la Modificación es la creación de parcelas de 120 m<sup>2</sup>. destinadas a viviendas autoconstruidas y que están subvencionadas por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas.

B) Por otro lado, y para compensar la pérdida de edificabilidad que para el Ayuntamiento supone el destinar las parcelas F, P.M. y B.1 a viviendas de autoconstrucción, se traspaşa edificabilidad a las parcelas B2 a B5, así como, se pasan las parcelas F83 a F103 a parcelas de residencial en bloque, concentrando su área de juegos en su zona central.

C) Asimismo, se crea una vía detrás de las parcelas B2 y B3 para que puedan tener acceso desde su parte posterior, y otra vía entre las parcelas B4 y B5 para que, igualmente, tengan acceso por ambos lados.

D) Se ordena la franja de terreno colindante con el suelo urbano (Parcelas F1 a F5) con una Ordenanza específica en cuanto a uso y edificabilidad, ajustandole por condicionantes propios derivados de la topografía del terreno al mismo y dotando a esta zona delimitada por la carretera C-812 y por el Vial B de la Urbanización Loma de Pino Seco, de una homogeneidad edificatoria y de usos compatibles con la ya existente en el sector.

E) Se sustituye el sistema de actuación del presente Plan de Cooperación a Expropiación, por existir conflictos con la titularidad de los terrenos.

F) Se aumenta en una planta más la altura máxima permitida en la parcela escolar, para poder ubicar el nuevo Centro de Formación Profesional.

G) Dentro de la parcela Social, se autorizará el uso sanitario.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar que el presente expediente fué aprobado *inicialmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
13 FEB. 1997  
Mogán.

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
13 FEB. 1997  
Mogán.

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,

n.



### 3.- JUSTIFICACION DE LA ELECCION DEL SISTEMA DE EXPROPIACION

El Sistema de Actuación elegido para el desarrollo del Plan Parcial es originariamente el de Cooperación. Mediante esta modificación se sustituye el sistema inicialmente previsto por el de Expropiación.

Se justifica el cambio del sistema en base a los siguientes argumentos:

1. El núcleo de Arguineguín necesita crecer por la ausencia de suelo vacante dentro de su suelo urbano. Es esta una de las razones primordiales por la cual se ha procedido a redactar por el Ayuntamiento el Plan Parcial Loma de Pino Seco, sector de Suelo Apto para Urbanizar contenido en las Normas Municipales situado colindante con este núcleo.

2. A su vez, se detecta una demanda de suelo específica compuesta por un segmento de población caracterizada por niveles de renta reducidos a la que hay que añadir la problemática derivada de la población juvenil. Esta última se caracteriza fundamentalmente por la precariedad en el empleo. Las políticas liberalizadoras en los últimos años, solo ha conducido a agravar los problemas de suelo asequible a estas capas de población, incrementando la producción de viviendas de carácter libre dirigida a sectores solventes, vinculados con el turismo o de segunda residencia. Esta dinámica conlleva un aumento progresivo de los precios del suelo, encareciéndolo más aún.

3. Ante esta situación, el papel de la intervención pública parece claro; propiciar la urbanización de suelo que se adecue a la demanda de los citados niveles de población, proporcionando precios asequibles y suelos adecuados donde sea aplicable la Normativa de Autoconstrucción y de Protección Oficial.

4. Cumpliendo con los objetivos anteriormente expuestos, el Ilustrísimo Ayuntamiento de Mogán ha firmado un convenio

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán. 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán. 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión



con Gestión Urbanística de Las Palmas, empresa pública adscrita a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, por el cual GESTUR, S.A. sea beneficiario del sistema de expropiación y gestionará la ejecución de la urbanización.

5. La modificación del sistema de actuación, del de cooperación inicialmente fijado, al de expropiación con el fin de promover viviendas acogidas a alguno de los regímenes de protección oficial así como modificar la parcelación inicialmente prevista en el Plan Parcial con el fin de adecuar las dimensiones y características de las parcelas a la legislación de protección oficial, constituyen los objetos de la presente modificación puntual.

#### 4.- DOCUMENTOS DE LA MODIFICACION

##### 1.- Memoria y Anejos.

- Anejo n. 1 ..... Cuadro de Características.
- Anejo n. 2 ..... Planta de Etapas.
- Anejo n. 3 ..... Sistema de Actuación.
- Anejo n. 4 ..... Ordenanzas Específicas.

##### 2.- Planos de Ordenación.

- Plano n. 4 .... Parcelario
- Plano n. 9 .... Plan de etapas.

Las Palmas de Gran Canaria, octubre de 1994

El Ingeniero de Caminos.



Fdo. Francisco Gonzalez Glez.-Jaraba

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué probado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SEPT. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



A N E J O    Nº    1

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *inicialmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
13 FEB. 1997  
Mogán

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET 1996  
13 FEB. 1997  
Mogán

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



CAPITULO VIII

CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTO Y DENSIDAD DE POBLACION

De acuerdo con el plano parcelario se realiza el cuadro siguiente en el que se expresa la superficie de la parcelas, el uso principal al que se destinan y tambien se hace cálculo de las unidades de aprovechamiento que les corresponden en función de la edificabilidad y de las condiciones de situación de las propias parcelas destinadas al uso residencial.

nº Parcela	Uso Principal	Superficie M2.	Edificabilidad m2/m2.	Superficie Edificable
B-0	Residencial	1.690	2,00	3.380
B-1	en bloque	2.125	2,00	4.250
B-2	" "	2.590	2,00	5.180
B-3	" "	2.480	2,00	4.960
B-4	" "	3.130	2,00	6.260
B-5	" "	2.880	2,00	5.760
B-6	" "	4.650	1,26	5.859
B-7	" "	2.684	1,26	3.382
B-8	" "	1.830	1,26	2.306
B-9	" "	3.180	1,26	4.007
B-10	" "	1.980	0,91	1.802
B-11	" "	1.730	0,91	1.574
B-12	" "	1.880	0,91	1.711
B-13	" "	3.226	0,91	2.936
F-1	Residencial	133	1,50	200
F-2/5	" "	120	1,50	180
F6/34	" "	120	0,83	100
F-35/36	" "	132,50	0,75	100
F-37/38	" "	120	0,83	100
F-39	" "	130	0,77	100
F-40/58	" "	120	0,83	100
F-59	" "	170	0,59	100
F-60/71	" "	120	0,83	100
F-72	" "	175	0,57	100

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



F-73/126	Residencial	120	0,83	100
F-127/130	" "	125	0,80	100
F-131/143	" "	120	0,83	100
V-2	Unifamiliar	370,75	0,42	156
V-3	"	575	0,42	242
V-4	"	465	0,35	163
V-5	"	600	0,35	210
V-6	"	450	0,35	158
V-7	"	450	0,35	158
V-8	"	450	0,35	158
V-9	"	450	0,35	158
V-10	"	450	0,35	158
V-11	"	450	0,35	158
V-12	"	450	0,35	158
V-13	"	450	0,35	158
V-14	"	450	0,35	158
V-15	"	450	0,35	158
V-16	"	450	0,35	158
V-17	"	450	0,35	158
V-18	"	450	0,35	158
V-19	"	450	0,35	158
V-20	"	450	0,35	158
V-21	"	450	0,35	158
V-22	"	587,50	0,35	206
V-23	"	402,50	0,50	201
V-24	"	320	0,50	160
V-25	"	325	0,50	164
V-26	"	320	0,50	160
V-27	"	468	0,50	234
V-28	"	<u>437</u>	0,50	<u>219</u>
Total ....		65.458,75		<u>72.806</u>

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



ZONAS	SUPERFICIE		OCUPACION %	EDIFICABIL.		VOLUMEN EDIFIC M3	SUPERFICIE EDIFICABIL.	Nº PLANTAS	OBSERV.
	M2	%		M2/M2	M2/M2				
<b>I RESIDENCIAL</b>									
Residencial unifamiliar.	12.070,55	8,68	35%	0,35 y 0,50			4.641	1 1/ 2	15% aprovc chamiento para serv.
Residencial en bloque	36.055,00	25,94	35-55%	200/1,26 y 0,91			53.367	3 (+A)	10% aprovc chamiento ser. inter
Residen. en hilera	613,00	0,44	100%	1,50			920	2	
Autoconstuc.	16.720,00	12,03	100%	0,83			13.878	2	
<b>S U M A</b>	<b>65.458,75</b>	<b>47,09</b>	<b>- -</b>	<b>- -</b>			<b>72.806</b>	<b>- -</b>	
<b>II EQUIPAMIENTOS</b>									
Centro docente y Cult.	9.000,-	6,48	25	0,35			3.150	2	
Civico - Social	2.041	1,45	75	1,60			3.265		
Centro comercial	4.140	2,98	75	1,05			4.347		
Deportivo / Escolar	5.300	3,82	10	0,35			1.855		
<b>S U M A</b>	<b>20.481</b>	<b>14,73</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>12.617</b>		

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 13 FEB. 1997

Mogán

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996

Mogán

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



PARCELA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE M2.
C.C. SOCIAL	Civico-social	2.041,00
Z.C.	Comercial	4.140,00
Z.E.	Escolar	9.000,00
Z.D.	Deportivo/Escolar	5,300,50
<b>T O T A L</b>		<b>20.481,</b>

Como resùmen se establece el cuadro de superficie totales de suelo que tiene aprovechamiento edificatorio dentro de este plan parcial .

USOS	SUPERFICIE DE SUELO	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DEL PLAN
Residencial unifamiliar	12.070,75	8,68
Residencial en bloque	36.055,00	25,94
Residenc. en hilera	613,00	0,44
Autoconstrucción	16.720,00	12,03
Equipamientos	20.481,00	14,74
<b>T O T A L E S</b>	<b>85.939.75</b>	<b>61,83</b>

Es decir que el 38,17% del terreno quedaria como suelo libre de edificación y como uso público.

A continuación se detalla el cuadro de superficies y aprovechamiento que se permite dentro del àmbito del Plan que constituye la actuación nº 2 dentro de toda la promoción.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



Para el cálculo de la densidad de población según usos utilizaremos el siguiente cuadro.

	EDIFICACION RESIDENCIAL	M2 / HABITAN.	Nº HABITAN.
Zona unifamiliar	4.641	40	116
Residencial agrupada bloque	53.367	25	2.134
Hilera	14.798	25	592
TOTAL	72.806	- -	2.842

Por lo que al disminuir de los 780 modulos, con los cuales se calcularán las dotaciones de este Plan, se quedará el mismo con exceso de ellas.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SEI 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



ZONAS	SUPERFICIE		OCUPACION	COEF: EDIFICAB.		VOLUMEN EDIFIC. M3	SUPERFICIE EDIFICABILID	Nº PLANTAS	OBSERV.
	m2	%		m3/m2	m2/m2				
III ZONAS LIBRES DE USO									
PARQUES Y JARDINES	11.144	8,02	-	-	-	-	-	-	-
AJARDINADAS	6.179	4,45	-	-	-	-	-	-	-
S U M A	17.323	12,47							

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SEI 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,





DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SEPT. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



A N E J O    Nº    2

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento o Pleno de 04 NOV 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



B .- P L A N   D E   E T A P A S

DILIGENCIA DE APROBACION

La comisión para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



## P L A N   D E   E T A P A S

Teniendo en cuenta las obras ejecutadas hasta el momento por el Ilustre Ayuntamiento de Mogán, y del convenio a firmar con Gestur, se han previsto tres etapas de 1 año cada una de ellas, con las siguientes características:

### **1a EPATA**

Tendrá una duración de un año a contar desde la firma del convenio entre Gesur y el Ayuntamiento de Mogán.

Comprende la terminación de los viales A, B y C, y pondrá en marcha el proceso de edificación a las viviendas autoconstruidas que se grafían en el plano n. 9 (F1 a F59, F73 y F74, F77 a F88, F101 a F113, F127 y F128, F131, F134 a F138).

Por otro lado, en esta etapa se tendrá que construir:

- \* Depósito regular de agua potable y red de abasto.
- \* Conexión a la red de saneamiento de la Avda. La Charca.
- \* Centro de transformación n. 1, así como, la línea de M.T. para su alimentación.

### **2a ETAPA**

Tendrá una duración de 1 año a contar desde la terminación de la primera. En esta etapa se ejecutarán los viales D, E, F, H, I y K; siendo estos últimos los nuevos viales proyectados en esta Modificación de Plan Parcial y que permitirán poder pasar en su momento los bloques B2 y B5 a viviendas adosadas o en hilera con doble fachada a viales.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



En esta etapa, se pondrán en marcha el resto de las viviendas de autoconstrucción, así como, las parcelas de edificación en bloque B0 a B9.

### **3ª ETAPA**

Tendrá una duración de 1 año a contar desde la terminación de la segunda. En esta etapa se ejecutarán los viales G y el final del E.

En esta etapa se pondrán en marcha el resto de las parcelas de edificación en bloque B10 a B13, así como, las viviendas unifamiliares.

### **PLAZO DE EJECUCION**

Empezarán a contar desde la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, que por otro lado, es el promotor del presente Plan Parcial y que va a convenir con Gestur la realización de la misma y el posterior desarrollo del suelo.

Se deberá proceder a la solicitud de la preceptiva licencia municipal de obras, en los siguientes plazos:

- \* Suelo para la autoconstrucción ... Cinco años.
- \* Residencial en bloques ..... Seis años.
- \* Viviendas unifamiliares ..... Seis años.
- \* Suelo comercial ..... Cuatro años.
- \* Suelo dotacional ..... Ocho años.

Después de solicitada la Licencia Municipal de Obras, los proyectos de obras de edificación deberán llevar un plazo de ejecución que no supere en ningún caso los años reseñados anteriormente.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



ANEJO N. 3

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
13 FEB. 1997  
Mogán.

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
13 FEB. 1997  
Mogán.

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



C.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISION SOBRE LA  
CONSERVACION DE LA URBANIZACION

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997  
El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-senta expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



## SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISION SOBRE

### CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN

El Ilustre Ayuntamiento de Mogán, conforme al acuerdo plenario tomado en su sesión de fecha 21 de abril de 1994, ejecutará las obras de urbanización, mediante el SISTEMA DE EXPROPIACION, adoptado entre los sistemas de actuación urbanística definidos en el artículo 119 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. La razón de la elección del tal sistema, es debido al conflicto habido con la titularidad de los terrenos y al convenio firmado entre Gestur, S.A. y el propio Ayuntamiento de Mogán.

Las obras de urbanización, a ejecutar en tres etapas, están definidas en el Proyecto de Urbanización, que se deberá modificar puntualmente para recoger el nuevo vial propuesto en esta modificación.

No se precisa proyecto de reparcelación por ser innecesario, de acuerdo con lo previsto en la legislación del suelo y el convenio urbanístico establecido.

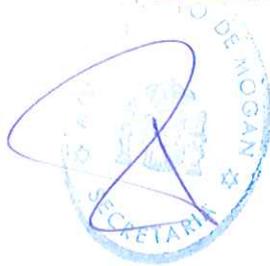
Una vez ejecutadas las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Mogán constituirá una Entidad de Conservación, en consonancia con lo previsto en los artículos 68 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, quedando los futuros propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono sujetos a la obligación de conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, en la proporción que de acuerdo con la legislación del suelo se fije en la citada Entidad de Conservación.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



ANEJO N. 4

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

69



O R D E N A N Z A S      E S P E C I F I C A S

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno, de 13 FEB. 1997

Mogán

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996

Mogán

El Secretario,



Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



## ORDENANZAS ESPECIFICAS POR ZONAS

### COMERCIAL

Uso = Comercial.

Usos permitidos = Oficinas, administrativo, asistencial.

Ocupación = P-B - 40%

P-1 - 35%

P-2 - 30%

Altura = 3 plantas y 0,00 sobre rasante de la calle F, no permitiéndose elementos auxiliares como cajas de escaleras, ascensores, depósitos, placas solares, etc.  
Las chimeneas serán tratadas como elementos decorativos.

Volumen = 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad = 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sótanos = permitidos.

Nota: La ocupación establecida en este apartado se refiere a superficies útiles de local.

- Será obligatorio para el otorgamiento de licencia acompañar al proyecto, la normativa de usos de las zonas comunes.
- Plaza de aparcamiento: 1 por cada 30 m<sup>2</sup>. de local cerrado.
- Las cubiertas tendrán el tratamiento adecuado a zona de aparcamiento y recreo.
- No se permiten vuelos sobre los espacios públicos.

### RESIDENCIAL

Parcelas B0 a B5

Uso = Residencial

Usos permitidos : Viviendas adosadas, Comercial, administrativos en planta baja.

Usos no permitidos = los restantes.

Superficie máxima de ocupación = 60%

Altura = 3 plantas más atico y 12,85 mts.

Edificabilidad = 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación en atico = 60% de la superficie ocupada (es decir el 33% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4 m.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *inicialmente* en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
13 FEB. 1997

Mogán, \_\_\_\_\_  
El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996  
13 FEB. 1997

Mogán, \_\_\_\_\_  
El Secretario,



Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



Retranqueo = Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4 m. mínimo de retranqueo, en caso de residencial.

Parcela mínima = 120 m<sup>2</sup>.

Garaje = En sótano o semisótano, 1 plaza por vivienda.

Vuelos = Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% de fachada.

Separación entre bloques = 2/3 de altura de la edificación.

#### Parcelas B6 a B9

Uso = Residencial.

Usos permitidos = Comercial, administrativos en planta baja.

Usos no permitidos = Los restantes.

Superficie máxima de ocupación = 35%

Altura = 3 planta más atico y 12,85 mts.

Edificabilidad = 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación en atico = 60% de la superficie ocupada (es decir el 21% de la superficie de la parcela), con retranqueo mínimo a alineación de parcela de 4 m.

Retranqueo = Se autoriza solamente 30% de fachada adosada a calle, y el resto con 4 m. mínimo de retranqueo, en caso de residencial en bloques.

Parcela mínima = 1.500 m.

#### Parcelas B10 a B13

Uso = Residencial

Usos permitidos = Comercial, administrativo en planta baja.

Usos no permitidos = Los restantes.

Superficie de ocupación = 35%

Altura = 2 plantas más atico y 9,85 m. Altura máxima sobre rasante calle 6,50 m. excepto en la B10 que tendría una altura de 6,50 m. en el vial G entre los perfiles 11 y 9 y resto de 9,85 m. sobre la rasante.

Edificabilidad = 0,91 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación en atico = 60% de la superficie ocupada (es decir 21% de la superficie de la parcela, con retranqueo mínimo a alineación parcela de 4 m.

Retranqueo = Se autoriza sólomente 30% de fachada adosada a calle y el resto con 4 m. mínimo de retranqueo.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,

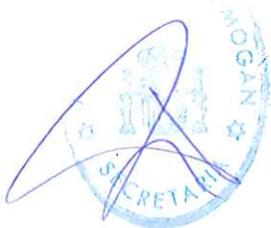


DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 Oct. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature]*



Parcela mínima = 1.600 m<sup>2</sup>.

Garajes = En sótano o semisótano, 1 plaza por vivienda.

Vuelo = Se permiten sólo vuelos abiertos a calle en un 60% fachada.

Separación entre bloques = 2/3 de altura de la edificación.

### Parcela V2 / V3

Uso = Residencial.

Usos permitidos = Administrativo.

Usos no permitidos = Los restantes.

Superficie de ocupación = 42%

Altura = 1 planta y 3,50 m.

Edificabilidad = 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueo = 4 m. alineación, 2,50 m. a linderos como mínimo o igual a la altura de la edificación.

Densidad mínima = 25 m<sup>2</sup>. construidos por persona.

agrupación: Se permite la agrupación, sólo podrán adosarse volúmenes de dos en dos.

Parcela mínima = No se pueden reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentación gráfica de este documento.

Aparcamientos = 1 plaza por vivienda.

### Parcelas V4 a V22

Uso = Residencial.

Usos permitidos = Administrativos

Usos no permitidos = Los restantes

Superficie de ocupación = 35%

Altura = 1 planta y 3,50 m.

Edificabilidad = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueo = 4 m. alineación, 2,50 m. a linderos como mínimo o igual a la altura de la edificación.

Densidad mínima = 25 m<sup>2</sup>. construidos por persona.

Agrupación = Se permite la agrupación, sólo podrán adosarse volúmenes de dos en dos.

Parcela mínima = No se pueden reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentación gráfica de este documento.

Aparcamientos = 1 plaza por vivienda.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *inicialmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996

Mogán 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



**Parcela V23/28**

Uso = Residencial.

Usos permitidos = Administrativo.

Usos no permitidos = Los restantes.

Superficie de ocupación = 35%

Altura = 2 plantas y 6,50 m. La segunda planta tendrá el 50% de la superficie de la planta baja.

Edificabilidad = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueo = 4 m. alineación, 2,50 m. a linderos como mínimo ó igual a la altura de la edificación.

Densidad mínima - 25 m<sup>2</sup>. construidos por persona.

Agrupación = Se permite la agrupación de parcelas. Sólo podrán adosarse volúmenes de dos en dos, edificios con una separación mínima entre ellos de 5,00 m.

Parcela mínima = No se puede reparcelar en unidades inferiores a las establecidas en la documentación gráfica de este documento.

Aparcamiento = 1 plaza por vivienda.

**Parcelas F1, F2, F3, F4 y F5**

Uso = Residencial.

Usos permitidos = Comercial, con tolerancia Industrial con potencia de 10 Kw.

Usos no permitidos = Los restantes.

Ocupación = 100% en planta baja.

Retranqueo = 4 mts. a calle de urbanización. Se permite alineación a vía de penetración.

Edificabilidad = 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura = 2 plantas sobre la rasante de la calle interior de la urbanización. 6,60 mts.

**Parcela F6 / F143**

Uso = Residencial para autoconstrucción.

Usos no permitidos = Los restantes.

Ocupación máxima = 53%.

Altura = 2 plantas y 6,60 m.

Edificabilidad = 0,57 a 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (ver cuadro características), teniendo todas 100 m<sup>2</sup>. edificables, como máximo.

Parcela mínima = 120 m<sup>2</sup>.

Retranqueo = 5 mts. a fachada

3 mts. a fondo

Nulo a laterales

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán, 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente, en sesión del Ayuntamiento, Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán, 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



### Escolar

Uso = Escolar.

Uso permitido = Vivienda vigilante con superficie util de 90 m<sup>2</sup>.  
y cultural.

Altura = 3 plantas.

Ocupación = 20%.

Edificabilidad = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueo = 4 m. a cualquier lindero ó alineación.

Sótanos o semisótanos = Se permite con usos de servicios complementarios (Comedor, cocina, almacen, etc.)

### Social

Uso = Actividades sociales.

Usos permitidos = Cultural, religioso, recreativo y sanitario.

Usos no permitidos = Los restantes.

Ocupación = 80%

Edificación = 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueo = 4 m. a cualquier lindero.

### Deportiva

Uso = Deportivo ó Escolar.

Uso permitido = Vivienda vigilante con superficie util máx. 90 m<sup>2</sup>.

Usos no permitidos = Los restantes.

Edificabilidad permitida para edificación deportiva = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueo de edificación = 4 m. a cualquier lindero.

Altura = 2 planta.

### Zonas Verdes

Uso = Zona verde (verde público, plazas y areas de juego).

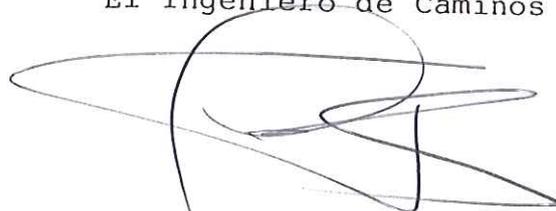
Usos permitidos = Los necesarios para la conservación de estas y lúdicas de esparcimiento.

Usos no permitidos = Los restantes.

Volumen = 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. en zonas con superficie superior a 700 m<sup>2</sup>.

Las Palmas de Gran Canaria,

El Ingeniero de Caminos



Fdo. Francisco Gonzalez Glez.-Jaraba  
Colegiado nº 6.488

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 04 NOV. 1994  
Mogán, 13 FEB. 1997

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado provisionalmente en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 27 SET. 1996  
Mogán, 13 FEB. 1997

El Secretario,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 30 OCT. 1997 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



# PLANOS



INGENIERIA  
TECNICA  
CANARIA, S.A.



